DIJK EN WAARD

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Dijk en Waard

Nr. 325991

25 juli 2025

Publicatie voornemen tot aangaan koop- en realisatieovereenkomst

Object informatie

De betreffende gronden, gezamenlijk te noemen: 'de Onroerende Zaak':

1. ongeveer 945 m^2 van perceel Heerhugowaard, sectie N, nummer 7126, naast het Huygenscollege aan de Middenweg;
2. ongeveer 464 m^2 van perceel Heerhugowaard, sectie N, nummer 7172, naast het Huygenscollege aan de Middenweg;

Aangaan koop- en realisatieovereenkomst

De gemeente Dijk en Waard ('de Gemeente') is voornemens de Onroerende Zaak te verkopen aan MCM OG B.V. en TCN Heerhugowaard B.V., gezamenlijk te noemen 'de Koper', waardoor de Koper een nieuw medisch centrum kan realiseren. Hiervoor wordt de koop- en realisatieovereenkomst gesloten, verder te noemen 'de Overeenkomst'.

Koper is de enige serieuze gegadigde

Nabij het winkelcentrum Middenwaard bevinden zich op de locaties Middenweg 49, 49a en 51 eerstelijns en paramedische zorgverleners in verschillende gebouwen, waaronder een tandartsenpraktijk, twee huisartsenpraktijken, een praktijk voor fysiotherapie en een apotheek. De gebouwen waarin deze zorgverleners zijn gevestigd zijn aan vervanging toe. Daarnaast hebben de zorgverleners de wens uitgesproken om gezamenlijk op te trekken bij de realisatie van een gezamenlijk gebouw op het perceel van de gemeente naast het Huygenscollege (de Onroerende Zaak) ter vervanging van de huidige losse gebouwen. Ten behoeve daarvan hebben de ACN apotheek en Stichting Medisch Centrum Middenwaard de besloten vennootschap MCM OG B.V. opgericht. TCN Heerhugowaard B.V koopt zelfstandig een appartementsrecht in het nieuw te realiseren gebouw, ter vervanging van het huidige pand op de hoek van de Middenweg en Middenwaard.

Door de realisatie van een gezamenlijk gebouw aan de overkant van de Middenweg en de verhuizing van alle zorgverleners komt de huidige locatie beschikbaar voor herontwikkeling. De Gemeente ziet hierin een kans om dit deel van het Stadshart een kwaliteitsimpuls te geven door woningbouw te ontwikkelen op de vrijkomende locaties van de zorgverleners. Voor de woningbouwontwikkeling sluit de Gemeente een aparte anterieure overeenkomst met de partijen die de huidige gebouwen van de zorgverleners hebben gekocht.

De Gemeente is van oordeel dat de Koper op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria als enige serieuze gegadigde voor de verkoop in aanmerking komt. De Gemeente heeft de volgende criteria gehanteerd, waarbij geldt dat aan de Gemeente een ruime mate van beleidsvrijheid toekomt:

1. Gelet op het maatschappelijk belang om in het Stadshart een medisch centrum te realiseren dat voldoet aan de daaraan in de huidige tijd te stellen eisen, heeft de Gemeente besloten haar medewerking te verlenen aan integrale herontwikkeling van het gebied, bestaande uit enerzijds de realisatie van een medisch centrum en anderzijds het woningbouwprogramma. Deze ontwikkelingen zijn met elkaar verbonden en van elkaar afhankelijk.
2. De Gemeente stelt als voorwaarde dat het medisch centrum integraal wordt ontwikkeld en gerealiseerd en dat daarin plek is voor huisartsen, tandartsen, fysiotherapeuten, paramedici en een apotheek. Daarbij stelt de Gemeente als eis dat de verkoop plaatsvindt aan de zorgpartijen die nu reeds in het Stadshart zijn gevestigd. De Gemeente vindt het belangrijk dat de eerstelijnszorg voor dit deel van Heerhugowaard behouden blijft.
3. De realisatie van een nieuw medisch centrum op de Onroerende Zaak is de enige haalbare oplossing om de zorgpartijen te behouden en dit deel van het Stadshart een kwaliteitsimpuls te geven. Nieuwbouw op de huidige locatie in combinatie met tijdelijke huisvesting tijdens de realisatie is financieel niet haalbaar. Een verhuizing naar het naastgelegen winkelcentrum is niet mogelijk omdat er geen geschikte ruimte beschikbaar is.
4. De huidige locaties van de zorgverleners zijn aan vervanging toe. Door de realisatie van een nieuw medisch centrum en woningbouw op de vrijkomende locaties, wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan het Stadshart.

5. De Gemeente stelt als voorwaarde dat alle zorgpartijen verhuizen naar het nieuwe medisch centrum zodat de vrijkomende locaties kunnen worden ontwikkeld tot woningbouw. TCN Heerhugowaard B.V. is de laatste partij die daarvoor een koopovereenkomst met de projectontwikkelaar sloot die de herontwikkeling ter hand zal nemen. Hierdoor worden circa 160 woningen toegevoegd aan de kern Heerhugowaard, waarvan 30% sociale huur. Hiermee wordt invulling gegeven aan het gemeentelijk beleid om 10.000 nieuwe woningen te realiseren waarvan 30% in de categorie sociaal.
6. De Gemeente stelt als voorwaarde dat het medisch centrum langjarig wordt gebruikt voor het verlenen van eerstelijns en paramedische zorg. In de Overeenkomst worden daarover afspraken gemaakt.

Niet eens met voorgenomen verkoop?

Indien u zich niet kunt verenigen met de voorgenomen verkoop, dan dient u dit uiterlijk voor 14 augustus 2025, kenbaar te maken door middel van een gemotiveerd bericht aan *voorgenomenverkopen@dijkenwaard.nl*. onder vermelding van 'Reactie op voornemen gronduitgifte medisch centrum Middenwaard'. Indien uw bericht na deze termijn wordt ontvangen, staat het de Gemeente vrij om tot contractsluiting over te gaan. Het staat u in dat geval niet meer vrij om hiertegen in rechte op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans heeft u uw rechten daarop verwerkt. De gemeente en koper zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen respectievelijk het aangaan van de Overeenkomst zou worden opgekomen.

Reden publicatie

De gemeente publiceert dit voornemen op dijkenwaard.nl/voorgenomenverkoop en op www.overheid.nl. Met deze publicatie geeft de gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).